

|       |           |       |          |
|-------|-----------|-------|----------|
| 债券代码： | 148033.SZ | 债券简称： | 22 兴城 Y1 |
|       | 148034.SZ |       | 22 兴城 Y2 |
|       | 148116.SZ |       | 22 兴城 Y3 |
|       | 148117.SZ |       | 22 兴城 Y4 |
|       | 148135.SZ |       | 22 兴城 Y6 |
|       | 148315.SZ |       | 23 兴城 Y1 |
|       | 148316.SZ |       | 23 兴城 Y2 |
|       | 148351.SZ |       | 23 兴城 Y3 |
|       | 148401.SZ |       | 23 兴城 Y5 |
|       | 148402.SZ |       | 23 兴城 Y6 |

成都兴城投资集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2023 年度)

债券受托管理人：

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于成都兴城投资集团有限公司（简称“成都兴城”、“公司”或“发行人”）对外发布的《成都兴城投资集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

|  |    |
|--|----|
| 重要声明 .....                                     | 2  |
| 目录 .....                                       | 3  |
| 第一章 公司债券概况 .....                               | 4  |
| 第二章 受托管理人履行职责情况 .....                          | 12 |
| 第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况 .....                   | 14 |
| 第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况 .....              | 21 |
| 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....                     | 24 |
| 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....                 | 26 |
| 第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况 ..... | 27 |
| 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....           | 28 |
| 第九章 债券持有人会议召开情况 .....                          | 29 |
| 第十章 发行人偿债意愿和能力分析 .....                         | 30 |
| 第十一章 信用评级情况 .....                              | 31 |
| 第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....                  | 32 |

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行人名称

中文名称：成都兴城投资集团有限公司（以下简称“成都兴城”、“公司”或“发行人”）

英文名称：Chengdu Xingcheng Investment Group Co.,Ltd

## 二、基本情况及相关条款

### （一）注册文件及注册规模

发行人于 2022 年 8 月 1 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可〔2022〕1693 号”文同意注册在中国境内面向专业投资者公开发行总额不超过（含）人民币 100 亿元的可续期公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2022 年 8 月 15 日成功发行 20 亿元成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（本期债券分为两个品种，品种一简称“22 兴城 Y1”，品种二简称为“22 兴城 Y2”）；2022 年 11 月 7 日成功发行 20 亿元成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（本期债券分为两个品种，品种一简称“22 兴城 Y3”，品种二简称为“22 兴城 Y4”）；2022 年 12 月 5 日成功发行 13 亿元成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（品种二）（简称“22 兴城 Y6”）；2023 年 6 月 7 日成功发行 20 亿元成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（本期债券分为两个品种，品种一简称“23 兴城 Y1”，品种二简称为“23 兴城 Y2”）；2023 年 6 月 26 日成功发行 9 亿元成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种一）（简称“23 兴城 Y3”）；2023 年 7 月 31 日成功发行 18 亿元成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（本期债券分为两个品种，品种一简称“23 兴城 Y5”，品种二简称为“23 兴城 Y6”）。

### （二）受托管理债券主要条款

#### 1、22 兴城 Y1

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可

续期公司债券（第一期）（品种一）。

发行规模及余额：发行规模 5.00 亿元，当前余额 5.00 亿元。

债券期限：基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：2.82%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2022 年 8 月 17 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 17 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## **2、22 兴城 Y2**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模及余额：发行规模 15.00 亿元，当前余额 15.00 亿元。

债券期限：基础期限为 5 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.30%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2022 年 8 月 17 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 17 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

### **3、22 兴城 Y3**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种一）。

发行规模及余额：发行规模 10.00 亿元，当前余额 10.00 亿元。

债券期限：基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：2.96%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2022 年 11 月 9 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 9 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

### **4、22 兴城 Y4**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种二）。

发行规模及余额：发行规模 10.00 亿元，当前余额 10.00 亿元。

债券期限：基础期限为 5 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人

不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.58%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2022 年 11 月 9 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 9 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## **5、22 兴城 Y6**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（品种二）。

发行规模及余额：发行规模 13.00 亿元，当前余额 13.00 亿元。

债券期限：基础期限为 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.75%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2022 年 12 月 6 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 12 月 6 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体

信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## **6、23 兴城 Y1**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）。

发行规模及余额：发行规模 10.00 亿元，当前余额 10.00 亿元。

债券期限：基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.27%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2023 年 6 月 9 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 9 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## **7、23 兴城 Y2**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模及余额：发行规模 10.00 亿元，当前余额 10.00 亿元。

债券期限：基础期限为 5 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.85%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2023 年 6 月 9 日。



付息日：首个周期的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 6 月 9 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

### **8、23 兴城 Y3**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种一）。

发行规模及余额：发行规模 9.00 亿元，当前余额 9.00 亿元。

债券期限：基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.40%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2023 年 6 月 28 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 28 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

### **9、23 兴城 Y5**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（品种一）。

发行规模及余额：发行规模 13.00 亿元，当前余额 13.00 亿元。

债券期限：基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：3.40%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2023 年 8 月 2 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 8 月 2 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## **10、23 兴城 Y6**

债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（品种二）。

发行规模及余额：发行规模 5.00 亿元，当前余额 5.00 亿元。

债券期限：基础期限为 5 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

票面利率：4.03%。

担保情况：本期债券为无担保债券。

起息日：起息日为 2023 年 8 月 2 日。

付息日：首个周期的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 8 月 2 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本

期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

最新信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”的受托管理人，在债券存续期内按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

### 一、持续监测

自“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，国泰君安证券每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

### 二、对发行人信息披露的督导及受托管理机构自身信息披露工作的开展情况

国泰君安证券作为“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”的受托管理人，2023 年内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

报告期内国泰君安证券督导发行人及时出具定期报告与临时报告。

### 三、募集资金使用督导手段及结果

报告期内，国泰君安证券依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人募集资金使用情况。

### 四、偿债资金落实情况督导

报告期内，国泰君安证券依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关

法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人及时落实偿债资金。

## 五、特殊品种债项的专项履职工作

2023 年度，国泰君安证券对“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”等特殊品种债项跟踪情况如下：

### 1、可续期公司债券跟踪情况

2023 年度，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”均未行使续期选择权及递延支付利息选择权，未发生强制付息事件，上述可续期公司债券仍计入权益。

## 第三章 发行人2023年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：成都兴城投资集团有限公司

法定代表人：李本文

注册资本：2,400,000 万元

实缴资本：2,400,000 万元

成立日期：2009 年 3 月 26 日

统一社会信用代码：915101006863154368

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

邮政邮编：610094

联系电话：028-85137721

传真：-

办公地址：四川省成都市高新区濯锦东路 99 号

信息披露事务负责人：袁媛

信息披露事务负责人联系方式：028-85137721

所属行业：建筑业

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；品牌管理；融资咨询服务；公共事业管理服务；城市公园管理；医学研究和试验发展；供应链管理服务；园区管理服务；工程管理服务；农业专业及辅助性活动；酒店管理；非居住房地产租赁；体育保障组织；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：药品批发；建设工程施工；建设工程设计；通用航空服务；旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

网址：[www.cdxctz.com](http://www.cdxctz.com)

### 二、发行人 2023 年度经营及财务情况

#### （一）发行人主营业务情况

发行人主要业务包括建筑业、房地产开发销售、房产租赁、酒店旅游、建材

物流、医药制造及销售、设备租赁及销售、银行业务等。

## 1、建筑施工

公司建筑施工业务主要由下属子公司成都建工集团有限公司及其子公司负责实施。成都建工集团为四川省内承建资质最高、企业规模最大的建筑施工企业之一，建筑项目主要由房建工程、市政路桥、设备安装和装饰装修工程组成。

成都建工集团作为成都市属国有建筑企业，在对成都市范围内的市场采取市场渗透战略的前提下，积极发挥国有企业整体优势，抢占成都市以外市场，在充分调研的基础上，采取与央企合作或自营方式有选择性地进入部分二线城市，尤其是成都周边基础设施建设需求较大以及房地产市场较为活跃的二线城市；对已拓展业务的二线城市，例如重庆、贵州、厦门、西藏、青海等继续实施渗透开发和积极扩张战略。现在形成了以成都市为主，以四川地区为依托，面向全国的经营状况。

近年来，在建筑施工领域，公司坚持以房屋建设和市政路桥为主业，结合企业自身优势，不断开拓各专业工程领域，依靠成都建工的牌优势，分别在装饰及设计、设备安装等专业工程领域取得突破。形成了以房建工程和市政路桥工程为主，以专业工程为辅的多元化经营结构。

公司建筑施工业务经营模式以施工总承包为主，同时也有专业工程承包。施工总承包，是指建筑工程发包方将施工任务（通常是指整个建筑物或构筑物的所有或主要组成部分）发包给具有相应资质条件的施工总承包单位。根据《建筑法》规定：大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。发行人目前拥有施工总承包特级资质，能够对建设项目施工全过程负责。专业承包指项目工程的发包人将工程中的专业工程发包给具有相应资质的企业完成的活动。公司参加工程竞标时，通常会针对发包人提供的工程图纸和计价清单，再依据计价规范进行工程价格测算，综合工程具体情况、企业管理水平和能力得出工程报价。

建筑工业的发展与固定资产投资增速密切相关。近年来，我国固定资产投资增速总体保持在较高水平，建筑行业发展较好。但建材价格波动、劳动力成本上涨及行业竞争激烈等，对建筑企业盈利产生的影响较大。建筑行业是国民经济的支柱产业之一，对我国经济的发展起着举足轻重的作用。随着我国城市化进程

的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工业仍有一定的发展空间。根据国家统计局发布的相关数据，2023年全国建筑业总产值315912亿元，同比增长5.8%。

从企业层面看，国内建工企业跨区域竞争已逐渐常态化，综合实力较强的区域龙头建筑企业，将受益于行业集中度提升带来的更多市场机会。

## 2、房地产开发经营

发行人的房地产开发经营业务主要由下属子公司成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称“人居地产”）负责运营，人居地产具有国家一级房地产开发资质。

公司当前商品房项目均位于成都市，市场定位为中高档住宅（除保障性住房外），在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。

商品房开发经营业务按照市场化运作模式，通过招拍挂方式取得土地进行投资开发建设，项目完成后进行出售，通过销售收入实现资金一次性回流。其成本确定为公司在前期开发时所投入的实际开发成本，其定价方式主要为市场定价。经过多年发展，房地产销售收入成为公司经营收入的重要来源。

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

根据国家统计局数据显示，2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万



平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

### 3、银行业

发行人的银行业务主要由下属子公司成都农村商业银行股份有限公司（以下简称“成都农商银行”）负责运营。成都农商银行核心业务包括公司业务、零售业务以及资金营运业务。公司业务主要为本行传统客户及中小微企业客户提供服务，零售业务主要为本行个人及小微企业主和个体工商户提供服务，资金营运业务主要包括本行的同业业务、债券投资及代理资金业务。

银行业是国民经济的核心产业之一。中国经济持续稳步增长，国民收入水平大幅度提高，推动了中国银行业的高速发展。得益于改革开放以来的财富创造积累和近年来宏观经济、资本市场等的快速发展，中国银行业获得了较快发展。银行业作为中国经济体系的重要组成部分，对促进经济发展、完善投融资体系的作用显著。

根据国家金融监督管理总局发布的《2023 年四季度银行业保险业主要监管指标数据》，2023 年末，我国银行业金融机构本外币资产总额 417.3 万亿元，同比增长 9.9%，其中，大型商业银行本外币资产总额 176.8 万亿元，同比增长 13.1%，占比 42.4%；股份制商业银行本外币资产总额 70.9 万亿元，同比增长 6.7%，占比 17%。2023 年，商业银行累计实现净利润 2.4 万亿元，同比增长 3.2%，增速较去年同期收缩 2.2 个百分点。平均资本利润率为 8.93%，较上季末下降 0.52 个百分点。平均资产利润率为 0.7%，较上季末下降 0.04 个百分点。

### 4、其他业务

公司其他业务主要包括建材物流、基础设施建设、医疗健康、文体旅游、代建项目管理、装饰装修、酒店旅游、建材物流、设备安装等。

### 5、行业地位

发行人是成都市市属大型国有企业，是成都市重要城市开发建设主体、重大项目建设主体，以及资产运营主体，公司得到了成都市政府及成都市国资委的大力支持和持续关注，是成都市资产规模和经营实力最强的国有企业之一。

发行人 2023 年度主营业务收入情况如下：

| 业务板块 | 收入 | 收入同比变动比例 (%) | 收入占比 (%) | 成本 | 成本同比变动比例 (%) | 成本占比 (%) | 毛利率 (%) | 毛利率同比变动比例 (%) | 毛利占比 (%) |
|------|----|--------------|----------|----|--------------|----------|---------|---------------|----------|
|------|----|--------------|----------|----|--------------|----------|---------|---------------|----------|

|           |                 |               |               |                 |               |               |              |              |               |
|-----------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 建筑业       | 655.41          | -14.49        | 48.66         | 590.00          | -16.24        | 55.01         | 9.98         | 23.13        | 23.85         |
| 房地产开发销售   | 67.89           | -56.60        | 5.04          | 58.69           | -56.48        | 5.47          | 13.54        | -1.74        | 3.35          |
| 资产租赁      | 4.80            | 22.26         | 0.36          | 1.26            | 11.93         | 0.12          | 73.68        | 3.41         | 1.29          |
| 酒店旅游      | 4.75            | 5.02          | 0.35          | 3.86            | 31.56         | 0.36          | 18.72        | -46.69       | 0.32          |
| 建材物流      | 186.40          | -73.59        | 13.84         | 177.63          | -74.43        | 16.56         | 4.70         | 198.55       | 3.20          |
| 医药制造及销售   | 60.25           | -8.75         | 4.47          | 27.44           | -2.12         | 2.56          | 54.45        | -5.36        | 11.96         |
| 设备租赁及销售   | 1.64            | 157.69        | 0.12          | 1.56            | 117.09        | 0.15          | 5.39         | 143.83       | 0.03          |
| 农产品贸易     | 16.49           | -79.81        | 1.22          | 16.08           | -80.26        | 1.50          | 2.46         | 1,017.87     | 0.15          |
| 其他主营业务    | 13.71           | 4.29          | 1.02          | 12.73           | 8.24          | 1.19          | 7.09         | -32.32       | 0.36          |
| 其他非主营业务   | 11.14           | 43.52         | 0.83          | 4.09            | 55.49         | 0.38          | 63.30        | -4.27        | 2.57          |
| 利息收支      | 315.49          | 10.02         | 23.43         | 176.56          | 13.01         | 16.46         | 44.04        | -3.26        | 50.66         |
| 手续费及佣金收入  | 8.83            | 22.98         | 0.66          | 2.64            | 24.51         | 0.25          | 70.14        | -0.52        | 2.26          |
| <b>合计</b> | <b>1,346.79</b> | <b>-35.88</b> | <b>100.00</b> | <b>1,072.54</b> | <b>-41.10</b> | <b>100.00</b> | <b>20.36</b> | <b>53.08</b> | <b>100.00</b> |

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

（1）房地产开发销售业务营业收入同比减少 56.60%、营业成本同比减少 56.48%，主要系子公司人居地产集团本期结转房地产项目减少所致；

（2）酒店旅游业务营业成本同比增长 31.56%，主要原因为本期将原在期间费用核算但归属于成本的，重分类计入成本，进而导致营业成本增加；毛利率同比下降 46.69%，主要系新开酒店和餐饮门店摊销所致；

（3）建材物流业务营业收入同比下降 73.59%，营业成本同比下降 74.43%，毛利率同比增加 198.55%，主要原因是根据国有企业高质量发展的要求，减少低毛利率业务，从业务规模中获取规模效应转变至从高利润率业务获取收益；

(4) 设备租赁及销售业务营业收入同比增加 157.69%、营业成本同比增加 117.09%，毛利率同比增加 143.83%，主要系下属医美公司拓展医疗器业务所致；

(5) 农产品贸易业务营业收入同比减少 79.81%，营业成本同比减少 80.26%，毛利率大幅增加，主要因对农产品购销业务，本期采用不同的核算方法。

## (二) 发行人财务情况

发行人近两年主要财务数据如下：

单位：亿元

| 项目             | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 | 变动比例    |
|----------------|-----------|-----------|---------|
| 资产总额           | 12,270.41 | 10,744.12 | 14.21%  |
| 负债总额           | 10,827.86 | 9,425.38  | 14.88%  |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 749.04    | 707.00    | 5.95%   |
| 所有者权益合计        | 1,442.55  | 1,318.74  | 9.39%   |
| 营业总收入          | 1,346.79  | 2,100.36  | -35.88% |
| 营业利润           | 63.43     | 68.32     | -7.16%  |
| 利润总额           | 64.66     | 68.20     | -5.19%  |
| 归属于母公司所有者的净利润  | 11.39     | 19.05     | -40.21% |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 501.13    | 52.96     | 846.24% |
| 投资活动产生的现金流量净额  | -523.01   | -453.94   | -15.22% |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | 87.01     | 390.55    | -77.72% |

截至2023末，发行人资产总额为12,270.41亿元，较2022年末增加14.21%；负债总额为10,827.86亿元，较2022年末增加14.88%；归属于母公司股东的所有者权益为749.04亿元，较2022年末增加5.95%；所有者权益合计1,442.55亿元，较2022年末增加9.39%。随着公司并表范围增加以及经营规模扩大，公司资产、负债规模有所增长。

发行人2023年度营业总收入为1346.79亿元，较2022年度降幅为35.88%，主要系公司房地产开发销售业务板块子公司人居地产集团本年度结转房地产项目减少所致。发行人2023年度归属于母公司所有者的净利润为11.39亿元，较2022年度降幅为40.21%，房地产开发销售业务经营主体为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司，发行人直接持有其99.00%股权。发行人对上述业务板块经营主体的持股比例较大，相关子公司的净利润下滑致使发行人合并范围内归属于母公司所有者的净利润下滑明显。发行人2023年度经营活动产生的现金流量净额为501.13亿元，较2022年度增幅为846.24%，主要系发行人子公司成都农商银行向中央银行借款净增加额增加292.87亿元，同时客户存款及同业存放款项净增加额增加242.29亿元所致。故发行人2023年度营业总收入及归属于母公司所有者的净

利润降幅较大，但经营活动产生的现金流量净额显著增加。

## 第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

### 一、发行时募集资金用途

#### （一）22 兴城 Y1、22 兴城 Y2

本期债券的发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），最终品种一“22 兴城 Y1”发行规模为 5 亿元，品种二“22 兴城 Y2”发行规模为 15 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债。

#### （二）22 兴城 Y3、22 兴城 Y4

本期债券的发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），最终品种一“22 兴城 Y3”发行规模为 10 亿元，品种二“22 兴城 Y4”发行规模为 10 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债。

#### （三）22 兴城 Y6

本期债券的发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），最终品种一未实际发行，品种二“22 兴城 Y6”发行规模为 13 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债。

#### （四）23 兴城 Y1、23 兴城 Y2

本期债券的发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），最终品种一“23 兴城 Y1”发行规模为 10 亿元，品种二“23 兴城 Y2”发行规模为 10 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还有息负债的本金及利息。

#### （五）23 兴城 Y3

本期债券的发行总额为不超过 9 亿元（含 9 亿元），最终品种二未实际发行，品种一“23 兴城 Y3”发行规模为 9 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债的本金及利息。

#### （六）23 兴城 Y5、23 兴城 Y6

本期债券的发行总额为不超过 18 亿元（含 18 亿元），最终品种一“23 兴城 Y5”发行规模为 13 亿元，品种二“23 兴城 Y6”发行规模为 5 亿元。在扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债的本金及利息。

### 二、专项账户开立及运作情况及《资金监管协议》签署情况

针对“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城

Y6”，发行人已开立募集资金使用专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行和债券受托管理人对专项账户进行共同监管，监督募集资金的存入、使用和支取情况。

截至本报告出具日，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”专项账户运作正常，发行人已于《成都兴城投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》披露专项账户相关运作情况。

### 三、发行人募集资金管理制度情况

发行人已建立专门的募集资金管理制度，报告期内国泰君安证券未发现发行人存在未按照募集资金管理制度使用“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”募集资金的情况。

### 四、存续期内募集资金用途是否进行过变更及履行程序

“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”的募集资金用途在存续期内未发生变更。

### 五、当前募集资金使用情况

截至 2023 年末，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”公司债券募集资金均已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金使用实际用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

### 六、报告期内是否涉及募集资金使用

报告期内，“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”募集资金均用于偿还公司有息负债，均已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金使用实际用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

报告期内，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22

“22 兴城 Y6” 募集资金均不涉及使用。

## 七、临时补流的信息披露及归还情况

不适用，“22 兴城 Y1” “22 兴城 Y2” “22 兴城 Y3” “22 兴城 Y4” “22 兴城 Y6” “23 兴城 Y1” “23 兴城 Y2” “23 兴城 Y3” “23 兴城 Y5” “23 兴城 Y6” 不涉及临时补流。

## 八、募集资金使用合规性的结论性意见

经核查，未发现发行人在“22 兴城 Y1” “22 兴城 Y2” “22 兴城 Y3” “22 兴城 Y4” “22 兴城 Y6” “23 兴城 Y1” “23 兴城 Y2” “23 兴城 Y3” “23 兴城 Y5” “23 兴城 Y6” 募集资金使用方面存在问题或关注事项的情形。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、定期报告

发行人于 2023 年 8 月 31 日发布《成都兴城投资集团有限公司公司债券半年度报告（2023 年）》，于 2024 年 4 月 30 日发布《成都兴城投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》。

经核查，发行人上述报告符合主管机关对于定期报告的信息披露要求。

### 二、临时报告

经核查，发行人 2023 年度按照主管机关的要求披露了临时公告，其中：

（一）2023 年 2 月，发行人子公司成都建工集团有限公司因经营纠纷，存在一项失信行为，成都建工集团有限公司已于 2022 年 12 月 21 日妥善解决该事项，2022 年 12 月 23 日从失信人名单中移除。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于子公司成都建工集团有限公司存在失信行为的公告》。

（二）2023 年 4 月，发行人董事发生变动。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于董事发生变动的公告》。

（三）2023 年 9 月，发行人董事长发生变动。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于董事长发生变动的公告》。

（四）2023 年 10 月，发行人董事长和总经理发生变动，对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于董事长和总经理发生变动的公告》。

（五）2023 年 11 月，发行人法定代表人、党委书记、董事长李鸣琴因涉嫌严重违纪违法，接受成都市纪委监委纪律审查和监察调查。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于法定代表人，党委书记，董事长李鸣琴接受纪律审查和监察调查公告》。

（六）2023 年 11 月，发行人党委委员、副董事长李鸣琴因涉嫌严重违纪违法，接受成都市纪委监委纪律审查和监察调查。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于党委委员，副董事长李鸣琴接受纪律审查和监察调查公告》。

（七）2023 年 12 月，发行人董事发生变动。对此发行人发布《成都兴城投资集团有限公司关于董事发生变动的公告》。

（八）2023 年 12 月，发行人信息披露事务负责人发生变动。对此发行人发



布《成都兴城投资集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》。

### 三、专项报告

不适用。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“22 兴城 Y1” “22 兴城 Y2” “22 兴城 Y3” “22 兴城 Y4” “22 兴城 Y6” “23 兴城 Y1” “23 兴城 Y2” “23 兴城 Y3” “23 兴城 Y5” “23 兴城 Y6” 采用无担保形式发行，无增信措施。2023 年度，未发现发行人偿债保障措施发生重大不利变化的情形。

## 第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

2023 年度，未发现“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”偿债保障措施或投资者权益保护措施存在执行有效性不足的情况。

### 二、公司债券的本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额兑付兑息，未发生发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

| 债券简称     | 起息日        | 债券期限  | 报告期内本息偿付情况                    |
|----------|------------|-------|-------------------------------|
| 22 兴城 Y1 | 2022-08-17 | 3+N 年 | 发行人已于 2023 年 8 月 17 日完成本期付息工作 |
| 22 兴城 Y2 | 2022-08-17 | 5+N 年 | 发行人已于 2023 年 8 月 17 日完成本期付息工作 |
| 22 兴城 Y3 | 2022-11-09 | 3+N 年 | 发行人已于 2023 年 11 月 9 日完成本期付息工作 |
| 22 兴城 Y4 | 2022-11-09 | 5+N 年 | 发行人已于 2023 年 11 月 9 日完成本期付息工作 |
| 22 兴城 Y6 | 2022-12-06 | 2+N 年 | 发行人已于 2023 年 12 月 6 日完成本期付息工作 |
| 23 兴城 Y1 | 2023-06-09 | 3+N 年 | 2023 年度不涉及本息偿付事项              |
| 23 兴城 Y2 | 2023-06-09 | 5+N 年 | 2023 年度不涉及本息偿付事项              |
| 23 兴城 Y3 | 2023-06-28 | 3+N   | 2023 年度不涉及本息偿付事项              |
| 23 兴城 Y5 | 2023-08-02 | 3+N   | 2023 年度不涉及本息偿付事项              |
| 23 兴城 Y6 | 2023-08-02 | 5+N 年 | 2023 年度不涉及本息偿付事项              |

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年度，未发现“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行有效性不足的情况。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人主体信用等级为 AAA 级，公司各项业务经营状况良好，公司具有相应的偿债能力和偿债意愿。截至本报告出具之日，公司各项债务未发生违约事项，公司偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 88.24%，较 2022 年末有所上升，受合并成都农商银行影响，发行人资产负债率水平较高，但符合行业特征。截至 2023 年末，发行人流动比率 0.43，速动比率 0.34，流动资产对流动负债整体能形成一定覆盖，整体保持稳定。

发行人债券的偿债资金主要来源于发行人经营活动及融资资金。近三年，公司营业总收入分别为 1,970.74 亿元、2,100.36 亿元和 1,346.79 亿元，利润总额分别为 79.53 亿元、68.20 亿元和 64.66 亿元。发行人良好的盈利能力及创收能力将为偿还债券本息提供保障。

从经营活动来看，近三年，发行人经营活动现金流入金额分别为 2,603.31 亿元、2,715.86 亿元和 3,128.03 亿元，足以覆盖各期债券的本息。

此外，发行人拥有良好的筹资能力，近三年，发行人筹资活动现金流入分为 782.81 亿元、683.70 亿元和 815.18 亿元，也可以为各期债券的偿付提供保障。

## 第十一章 信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 11 日出具的《成都兴城投资集团有限公司 2024 年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，“22 兴城 Y1”“22 兴城 Y2”“22 兴城 Y3”“22 兴城 Y4”“22 兴城 Y6”“23 兴城 Y1”“23 兴城 Y2”“23 兴城 Y3”“23 兴城 Y5”“23 兴城 Y6”债项评级均为 AAA。

作为上述公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保总额为 27.01 亿元，占报告期末净资产比例为 1.87%。

### 二、涉及的未决诉讼、仲裁事项

经查阅发行人 2023 年公司债券年度报告及临时公告，报告期内未有重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

报告期内，相关公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他事项

无。

### 五、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，未发现发行人存在与偿债能力和增信措施有关的、需要披露的其他重大情况。

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，不存在受托管理人须采取应对措施的情况。

（以下无正文）



（本页无正文，为《成都兴城投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司



2024年6月28日